

8. Конвенція ООН проти корупції: прийнята 31 жовт. 2003 р. : ратифікована Законом України від 18 жовт. 2006 р. Офіційний вісник України. 2010. № 10. Ст. 506.

9. Мельник М. І. Корупція – корозія влади (соціальна сутність, тенденції та наслідки, заходи протидії) : монографія. Київ : Юрид. думка, 2004. 400 с.

10. Коваленко В. В. Корупція: історична ретроспектива поширення та пріоритети запобігання. *Науковий вісник Київського національного університету внутрішніх справ*. 2010. № 3. С. 3–10.

11. Шакур В. І. Урбанізація і злочинність : монографія. Київ : Укр. акад. внутр. справ., 1996. 256 с.

Чубенко Антон Григорович,

директор Академії фінансового
моніторингу, доктор юридичних наук,
професор

ДУАЛЬНИЙ КОРУПЦІЙНИЙ ХАРАКТЕР НАЦІОНАЛЬНОГО РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА: АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ТЕНДЕНЦІЙ

Легалізація корупційних доходів в Україні активно відбувається на ринку нерухомого майна. Така діяльність на ринку нерухомості є характерною для України, а також є значною за межами нашої держави. Вітчизняний ринок нерухомості наскрізь пронизаний корупційними схемами. З одного боку цей ринок є джерелом корупційних доходів з іншого – інструментом легалізації доходів одержаних від корупційних та інших злочинів.

26 жовтня 2018 року відбулося підписання акту прийому-передачі конгресно-виставкового центру «Парковий» в управління компанії-управителю КП «Центр організації дорожнього руху» за участі начальника Управління з питань управління активами Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (АРМА) В. Різника, представника прокуратури м. Києва О. Жили, першого заступника голови Київської міської державної адміністрації М. Поворозника, директора КП «Центр організації дорожнього руху» В. Чернія.

Це один із останніх прикладів щодо управління активами, які арештовані або які можуть бути арештовані у кримінальному провадженні.

Нагадаємо, що комплекс «Парковий» був оформлений на компанію «Амадеус Ко» з бенефіціарами у офшорних юрисдикціях. Та після втечі Януковича з України в лютому 2014 року учасники проекту «Януковичлік», які досліджували покинуті в резиденції документи, оголосили, що за будівництвом даного об'єкту стояла

компанія «Танталіт». Це фірма, на яку була записана резиденція Межигір'я під Києвом, де й мешкав Віктор Янукович.

Апеляційний суд Києва за поданням Генеральної прокуратури України (ГПУ) виніс рішення про накладення арешту та заборону користуватися, розпоряджатися та відчужувати земельні ділянки площею понад 2 га та розташованих на цих ділянках об'єктах нерухомості. ГПУ та Прокуратура міста Києва здійснюють розслідування у кримінальних провадженнях за фактом зловживання службовим становищем та розтрату бюджетних коштів, зловживання владою стосовно власника «Паркового» – ТОВ «Амадеус Ко» та колишніх посадових осіб КМДА. Сам «вертолітний майданчик» перебуває під арештом із 2017 року.

Цей приклад не є єдиним в практиці суб'єктів діяльності яких направлено як на запобігання корупції так і на протидію відмиванню коштів здобутих злочинним шляхом.

За інформацією Національного антикорупційного бюро України (НАБУ), земля є одним із об'єктів корупційних схем, які розслідують детективи НАБУ. Найчастіше йдеться про спроби певних осіб отримати земельні ділянки за безцінь – або через надання їх у довгострокову оренду (до 49 років, іноді з можливістю подальшого викупу), або ж отримавши їх на підставі фіктивного обґрунтування без оплати. Загалом, понад 25 кримінальних проваджень НАБУ стосуються земельних «оборудок».

У розслідуваннях НАБУ, доволі поширеною є схема, відповідно до якої земельні ділянки, виділені державним органам влади, в подальшому передаються приватним компаніям-забудовникам в обмін на зобов'язання виділити певну кількість квартир співробітникам відповідного держоргану. Нерідко, сукупна вартість таких квартир виявляється суттєво нижчою за ринкову вартість земельної ділянки. Подібні «угоди» стають об'єктом уваги з боку детективів НАБУ.

Операції із викриття корупційних схем на ринку нерухомого майна також постійно проводяться Службою безпеки України спільно з Управлінням захисту економіки Національної поліції України під процесуальним керівництвом прокуратури.

Відповідно до Міжнародних стандартів з протидії відмиванню доходів та фінансуванню тероризму і розповсюдженню зброї масового знищення (Рекомендацій FATF) до визначених не фінансових установ та професій, які є звітуючими суб'єктами у сфері фінансового моніторингу, відносяться агенти з нерухомості. Так, 22 Рекомендацією FATF передбачено, що заходи належної перевірки клієнтів та вимоги щодо збереження даних застосовуються агентами з нерухомості.

Групою з розробки фінансових заходів боротьби з відмиванням (FATF) у червні 2007 року здійснено та оприлюднено Типологічне дослідження «Відмивання грошей та фінансування тероризму через ринок нерухомості». Вказане дослідження виділило найбільш уживані

і загальні методи відмивання грошей через ринок нерухомості і згрупували їх відповідно до типологій, які стосуються:

- використання складних застав або кредитного фінансування;
- використання фахівців нефінансового сектора;
- використання корпоративних суб'єктів;
- маніпуляції при оцінці майна;
- використання інструментів грошово-кредитної політики;
- використання іпотечних кредитів;
- використання інвестиційних схем і кредитно-фінансових установ;

– використання майна з метою приховування грошей, отриманих злочинним шляхом. Також статтею 10 Директиви ЄС від 03.04.2014 № 2014/42/EU всі країни-члени ЄС зобов'язано вжити заходів з ефективного розпорядження активами, на які накладено арешт, а також створення спеціальних інституцій, відповідальних за менеджмент такими активами з метою їх збереження або збереження їх вартості.

Підстави управління арештованим майном всього дві – це або судові рішення у кримінальному процесі (ухвала слідчого судді, або суду), або згода самого власника активів. АРМА не має власної дискреції вирішувати, чим йому управляти, а чим – ні. За наявності судового рішення про передання майна в управління, АРМА зобов'язане його виконувати, так само як і власник активів чи інші особи, які мають на них права, – обов'язковість виконання судових рішень визначає Конституція України.

Винесення такої ухвали, чи передання АРМА нерухомості в управління за згодою власника свідчить про появу в АРМА активів окремого майнового права управління арештованим активом. Це – спеціальне строкове речове право на майно, подібне до інших майнових прав на чуже майно, визначених цивільним законодавством.

Шаблистий Володимир Вікторович,
професор кафедри кримінального права
та кримінології Дніпропетровського
державного університету внутрішніх
справ, доктор юридичних наук, доцент

ПИТАННЯ БЕЗКАРНИХ СЛУЖБОВИХ (КОРУПЦІЙНИХ) ЗЛОЧИНІВ

Конституція України у ч. 2 ст. 6 проголосила, що органи законодавчої, виконавчої та судової влади здійснюють свої повноваження у встановлених цією Конституцією межах і відповідно до законів України. Таке положення Основного Закону однозначно зобов'язує всіх без винятку осіб, які перебувають на повному чи частковому державному забезпеченні, діяти лише так, як записано у відповідному нормативно-правовому акті. Звичайно, подібна іділія є певною мірою утопічною, оскільки у будь-яку історичну епоху